



# KERKSTRAAT 2 VEESSEN

Vrijstaand woonhuis aan de IJssel

Vraagprijs € 524.750,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9  
8161 CP Epe

e-mail: [info@makelaardijbuitenkamp.nl](mailto:info@makelaardijbuitenkamp.nl)  
telefoon: 0578 - 612552  
website: [www.makelaardijbuitenkamp.nl](http://www.makelaardijbuitenkamp.nl)



**Buitenkamp**  
woning- en bedrijfsmakelaardij



## Vrijstaand woonhuis met aangebouwde stenen garage aan de IJssel.

Midden in het pittoreske centrum van het dorp Veessen kunnen wij deze u moderne vrijstaande woning te koop aanbieden.

Het dorp Veessen is prachtig gelegen aan de IJssel en kenmerkt zich door de klassieke bebouwing en zijn groene woonomgeving. Rust, ruimte en natuur zijn hier de kernwoorden. Voorzieningen zoals de jachthaven, prachtige uiterwaarden, sportverenigingen, basis school en winkel bevinden zich alle op loopafstand van de woning. Het dorp Heerde met al zijn voorzieningen is binnen circa 5 minuten autorijden te bereiken. De woning is centraal gelegen binnen de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zwolle. Deze zijn alle binnen 30 minuten autorijden te bereiken.

Het bijbehorende perceel is groot 282 m<sup>2</sup> en is thans voorzien van een fraai aangelegde siertuin met plantenborders en terras. Tevens bevindt zich aan de achterzijde de oprit met carport waar u de mogelijkheid heeft om uw auto te parkeren. Om het perceel staat een grote haag waardoor u van uw privacy kunt genieten.

De woning is gebouwd in 2008 waarbij gebruik is gemaakt van luxe en hoogwaardige materialen. Er is een klassieke sfeer gecreëerd met o.a. paneeldeuren, hoge plinten en sierplafonds. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A. Verwarming geschiedt via een C.V.-opstelling Remeha (bj. 2023).

Indeling woonhuis:

Begane grond: hal/entree met trapopgang naar boven en voorzien van plavuizen vloer - modern toilet met fonteintje - ruime Z-vormige woonkamer met zithoek, eethoek, rookkanaal en openslaande deuren naar de achtertuin - landelijke open keuken voorzien van inbouwapparatuur (o.a. oven, magnetron, inductie-kookplaat, vaatwasser en afzuigkap) - bijkeuken met achter entree, wasmachine aansluiting en toegang tot de garage/berging.

De gezamenlijke oppervlakte van de woonkamer en de open keuken bedraagt ± 42 m<sup>2</sup>. De hal/entree, het toilet en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.



1ste Verdieping: overloop - 3 ruime slaapkamers ( $\pm 3.80 \times 3.93$ ,  $4.01 \times 3.04$ ,  $3.93 \times 2.95$  meter) - luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.

2de Verdieping te bereiken met vlizotrap: royale zolderruimte/berging.

Extra informatie:

- Inhoud:  $\pm 561 \text{ m}^3$
- Woonoppervlakte:  $\pm 115 \text{ m}^2$
- Perceeloppervlakte:  $282 \text{ m}^2$
- Energielabel A
- Schitterende ligging in het pitoreske dorp Veessen































Kerkstraat 2 Veessen









Kerkstraat 2 Veessen







## Plattegrond



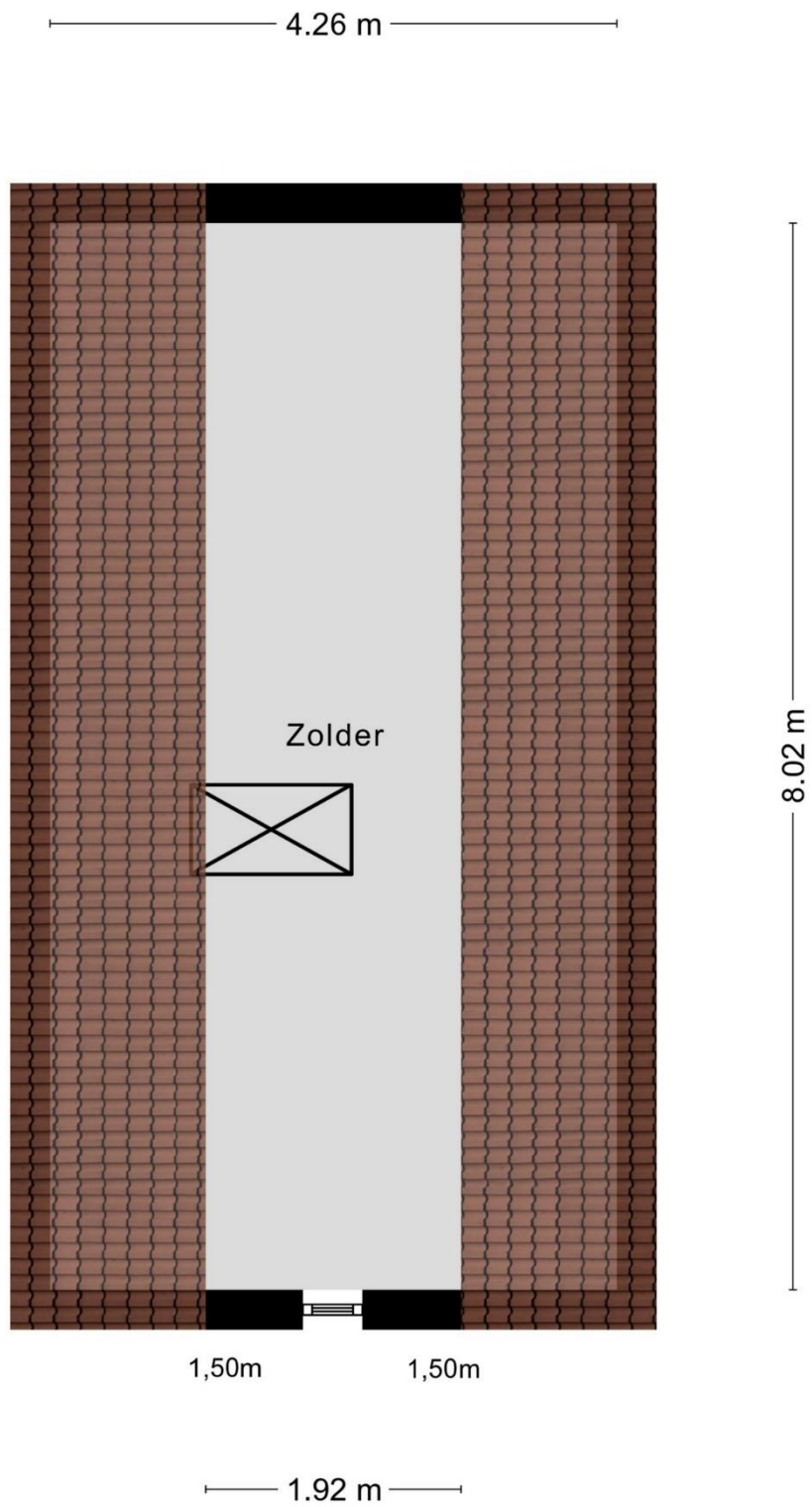
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





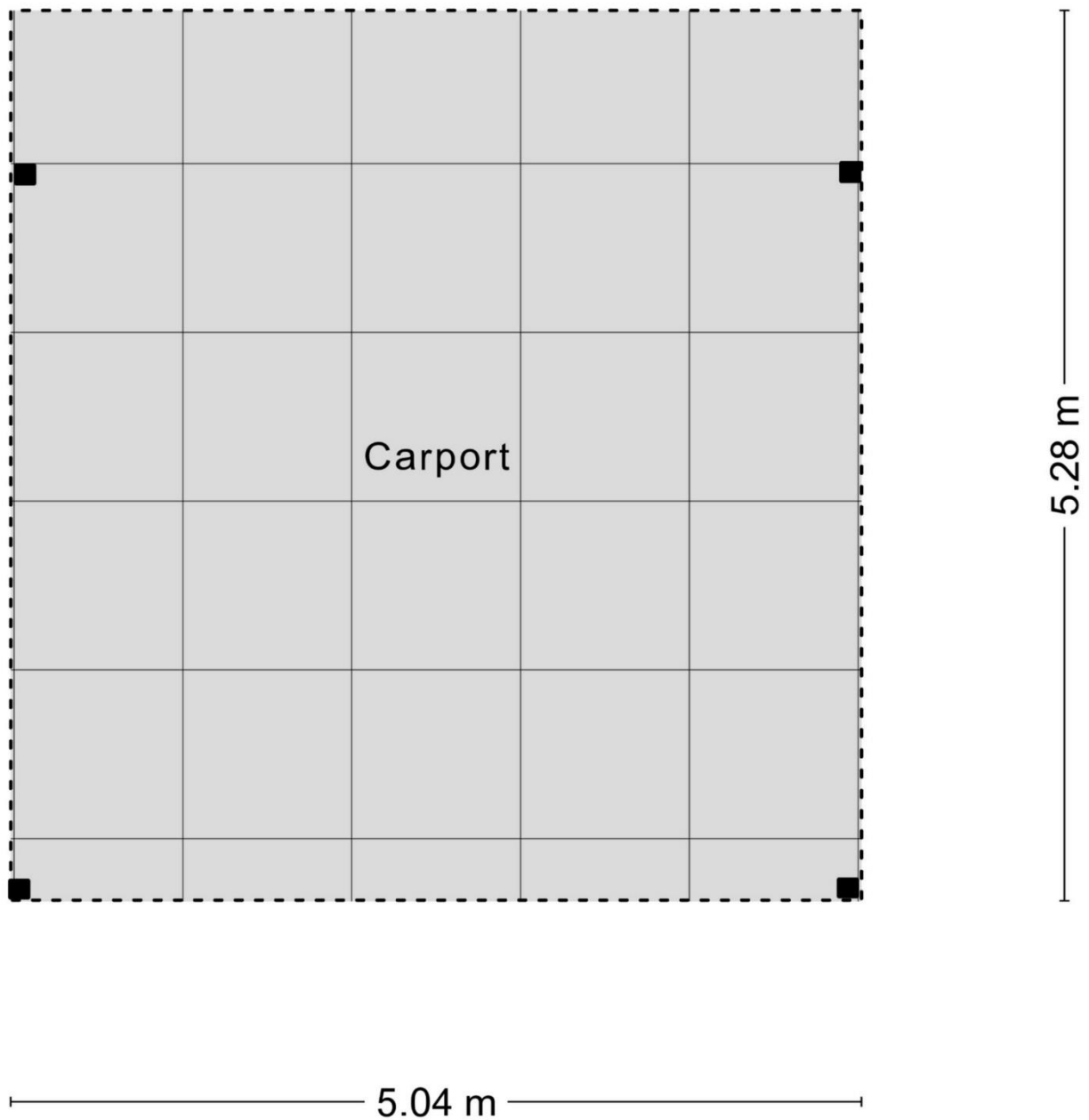
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale gegevens

### Eigendomsinformatie

#### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Veessen C 2143](#)

Kadastrale objectidentificatie : 087050214370000

**Locatie** Kerkstraat 2

8194 LV Veessen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0246010000004015](#)

**Kadastrale grootte** 282 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 202829 - 487746

**Omschrijving** Wonen

**Ontstaan uit** [Veessen C 2056](#)

[Veessen C 2122](#)

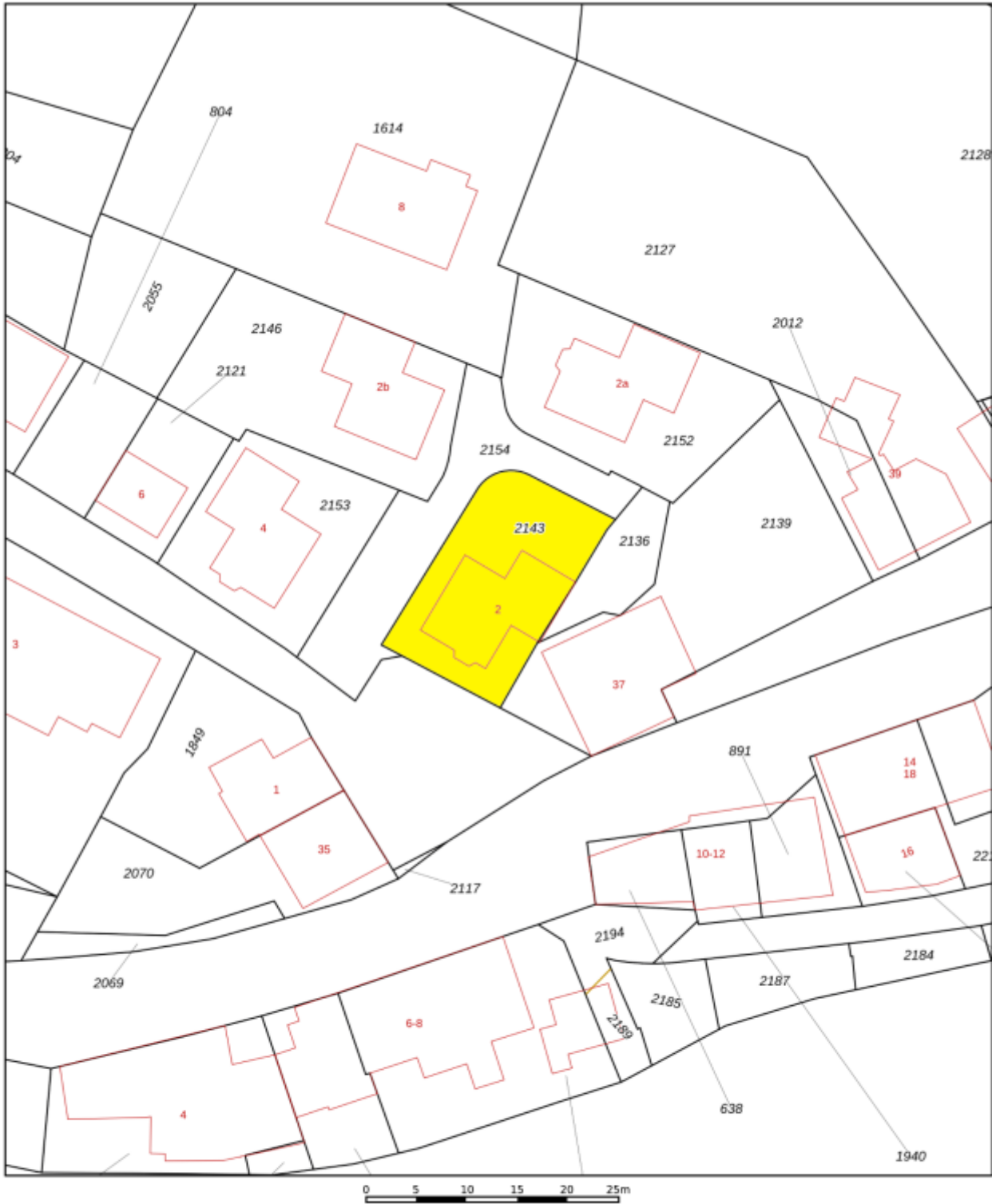
[Veessen C 2137](#)

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veessen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2143</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

# Bestemmingsplan

**3e herziening bestemmingsplan Hoor, Veessen en Vorchten, De Akkers te Veessen**  
gemeente Heerde bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-30)

202825, 487739

**Enkelbestemming**  
Wonen

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Hoge archeologische verwachting

**Dubbelbestemming**  
Waterstaat - Waterkering

**Bouwvlak**

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 4 m

**Gebiedsaanduiding**  
vrijwaringszone - molenbiotoop

**Bestemmingsplannen**  
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?  
Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)

**3e herziening bestemmingsplan Hoor, Veessen en Vorchten, De Akkers te Veessen**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-30)

**bestemmingsplan Hoor, Veessen en Vorchten**  
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vastgesteld (2008-05-13)

**STRUCTUURVISIES**  
**Structuurvisie gemeente Heerde 2025**  
structuurvisie Verberg plannen

20 m



## Artikel 9 Wonen

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Nadere eisen](#)
- [9.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [9.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, alsmede:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument (rijks)' , voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op de voor '[Wonen](#)' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen, in casu woonhuizen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, in casu woonhuizen, gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven hoogte;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. schotelantennes
  3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 m worden overschreden.

#### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken en carports

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en carports gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> bij een in een rij aangebouwd woonhuis dan wel 70 m<sup>2</sup> bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en carports niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d. in afwijking en in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m<sup>2</sup> mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

#### 9.2.4 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

#### 9.3 Nadere eisen



Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 9.4 Afwijken van de bouwregels

### 9.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [9.2.2](#) onder e en f en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
- b. [9.2.2](#) onder g ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;
- c. [9.2.3](#) onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd onder c onverkort van kracht blijft;
- d. [9.2.3](#) onder c, ten behoeve van de vervanging van meerdere bijbehorende bouwwerken waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 50 m<sup>2</sup>, door één bijbehorend bouwwerk met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m<sup>2</sup>, geldt daarbij dat de oppervlakte van het vervangende bijbehorend bouwwerk ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedraagt en dat vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
- e. [9.2.4](#) ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

### 9.4.2 Criteria

De in [9.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [9.1](#) en toestaan dat het aantal woonhuizen binnen een bouwvlak met 1 wordt vermeerderd;
- b. [9.1](#) ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

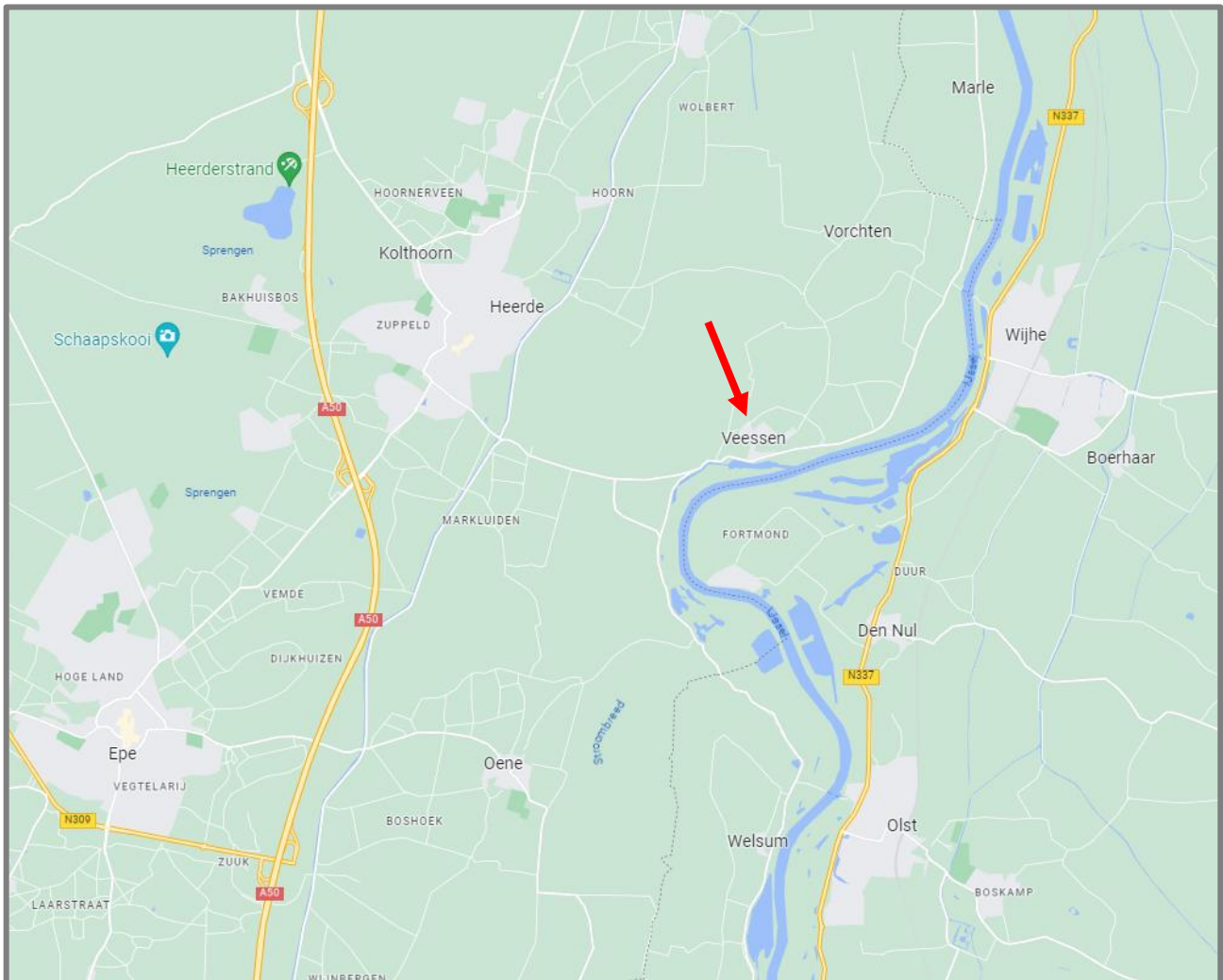
### 9.6.2 Criteria

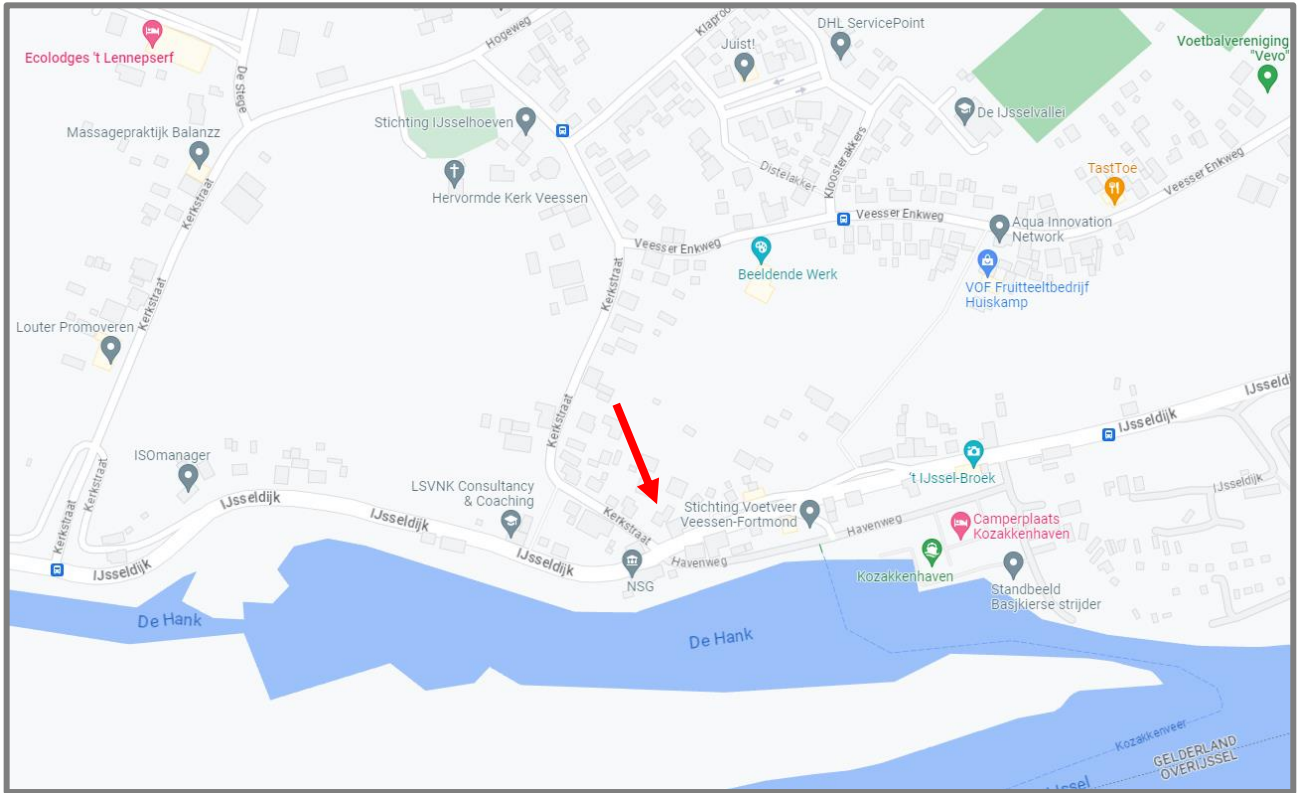
De in [9.6.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Ligging Kerkstraat 2 Veessen







## Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

*Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.*

### Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 20 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

### Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

### Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij

daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een

koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

#### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

#### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



**Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2% voor de woning met aanhorigheden), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.*